



Σιούφας και Συνεργάτες  
Δικηγορική Εταιρεία



## ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

[www.sioufaslaw.gr](http://www.sioufaslaw.gr)

### ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

#### Εισαγωγή

Μία ιδιαίτερα διαδεδομένη στη συναλλακτική πρακτική και, ιδίως στον τομέα των ακινήτων σύμβαση, αποτελεί η **σύμβαση μεσιτείας ακινήτων**. Η σημασία της εντοπίζεται, ουσιαστικά, στην υπηρεσία που παρέχει ο μεσίτης, να φέρνει σε επαφή πρόσωπα άγνωστα μεταξύ τους, εκ των οποίων το ένα προσφέρει και το άλλο αναζητά κάποιο ακίνητο, συνήθως για μίσθωση ή αγορά, με τελικό στόχο την κατάρτιση των αντίστοιχων κυρίων συμβάσεων. Αντικείμενο του παρόντος άρθρου είναι η παρουσίαση των βασικών στοιχείων της μεσιτείας ακινήτων, καθώς και των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύναψη αυτής.

#### Έννοια και νομικό πλαίσιο

Από τη διάταξη του άρθρου 703 παρ. 1 εδ. α' του Αστικού Κώδικα προκύπτει ότι στη **σύμβαση μεσιτείας**, ένα πρόσωπο (εντολέας) αναθέτει σε άλλο πρόσωπο (μεσίτης) τη μεσολάβηση ή την





υπόδειξη ευκαιρίας για τη σύναψη μίας σύμβασης, αναλαμβάνοντας την υποχρέωση να καταβάλει στο τελευταίο την αμοιβή που υποσχέθηκε, **μόνον αν η σύμβαση αυτή καταρτιστεί ως συνέπεια αυτής της μεσολάβησης ή υπόδειξης**. Ειδικότερα, στην περίπτωση της μεσιτείας ακινήτων, ο μεσίτης ακινήτων είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο<sup>1</sup> που παρέχει υπηρεσίες μεσιτείας επί ακινήτων, ήτοι υποδεικνύει ευκαιρίες ή μεσολαβεί για τη σύναψη συμβάσεων σχετικών με ακίνητα και ιδίως **συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύστασης δουλειάς ή αντιπαροχής ακινήτων**. Οι προϋποθέσεις για την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη ακινήτων ορίζονται στο άρθρο 198 του ν. 4072/2012, ενώ σημειώνεται ότι απαιτείται να εγγραφεί στο μητρώο του αρμόδιου επιμελητηρίου, καθώς και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.).<sup>2</sup>

Η **σύμβαση μεσιτείας ακινήτων** διέπεται από τα **άρθρα 197-204 του ν. 4072/2012**, ενώ για θέματα που δεν ρυθμίζονται από τον ανωτέρω νόμο, εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων **703 έως 707 του Αστικού Κώδικα περί μεσιτείας<sup>3</sup>** και συμπληρωματικά οι διατάξεις επιμέρους επώνυμων συμβάσεων του Αστικού Κώδικα, όπως αυτές της εντολής (ΑΚ 713 επ.).

### Τύπος και ελάχιστο περιεχόμενο

Στη σύμβαση μεσιτείας εφαρμόζονται οι γενικοί κανόνες των άρθρων 185 επ. ΑΚ. Εν αντιθέσει με τη γενικότερη σύμβαση μεσιτείας που είναι άτυπη, **στη μεσιτεία ακινήτων η σύμβαση συνάπτεται εγγράφως**. Για την πλήρωση του έγγραφου τύπου αρκεί η ανταλλαγή ενυπόγραφων επιστολών, ενυπόγραφων τηλεομοιοτυπιών, καθώς και τα μηνύματα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου. Συνεπώς, εν προκειμένω, **ο τύπος του ιδιωτικού εγγράφου είναι συστατικός και όχι αποδεικτικός και σε περίπτωση έλλειψής του, η σύμβαση καθίσταται άκυρη** (ΑΚ 158, 159 παρ. 1).

Το **υποχρεωτικό περιεχόμενο της σύμβασης μεσιτείας ακινήτων** προβλέπεται στο **άρθρο 200 παρ. 2 του ν. 4072/2012**. Ειδικότερα, η σύμβαση θα πρέπει:

α) Να περιλαμβάνει τα στοιχεία των συμβαλλόμενων μερών, τον αριθμό φορολογικού τους μητρώου, καθώς και τον αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. του μεσίτη.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Για την παροχή υπηρεσιών μεσιτείας ακινήτων από νομικό πρόσωπο απαιτείται σωρευτικά:

α) Η παροχή υπηρεσιών μεσιτείας να προβλέπεται στον καταστατικό σκοπό του νομικού προσώπου και  
β) οι προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος του μεσίτη ακινήτων, όπως καθορίζονται στο άρθρο 198 του ν. 4072/2012, να συντρέχουν σε ένα τουλάχιστον από τα φυσικά πρόσωπα που εκπροσωπούν νομίμως το νομικό πρόσωπο. Οι παραπάνω προϋποθέσεις πρέπει να συντρέχουν και στον υπεύθυνο του κλάδου μεσιτείας κάθε υποκαταστήματος του νομικού προσώπου.

<sup>2</sup> Οι συμβαλλόμενοι σε σύμβαση σχετική με ακίνητα δεν είναι υποχρεωμένοι να καταβάλουν αμοιβή σε πρόσωπα, τα οποία προσέφεραν υπηρεσίες μεσιτείας, χωρίς να πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 198 και των παραγράφων 1, 2 και 3 του παρόντος άρθρου.

<sup>3</sup> Βλ. άρθρο 197 παρ.3 ν. 4072/2012.

<sup>4</sup> Σε περίπτωση διασυνοριακής παροχής μεσιτικών υπηρεσιών, αναγράφεται το μητρώο και η αρμόδια αρχή ή οργάνωση, στην οποία είναι εγγεγραμμένος ο μεσίτης, σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας εγκατάστασής του.



β) Να καθορίζει την ταυτότητα του αντικειμένου της μεσολάβησης ή υπόδειξης ευκαιρίας, το είδος της κύριας σύμβασης που πρόκειται να συναφθεί, καθώς και το ποσό ή ποσοστό της μεσιτικής αμοιβής, η οποία είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμη και δεν υπόκειται σε κατώτατα νόμιμα όρια.

Επιπλέον, στη σύμβαση μεσιτείας θα πρέπει να αναφέρεται ρητά εάν ο μεσίτης μπορεί να ενεργήσει και για τον αντισυμβαλλόμενο του εντολέα του. Αν, παρά την έλλειψη της πιο πάνω συμφωνίας, ο μεσίτης συμβληθεί και με το άλλο μέρος, ο εντολέας δικαιούται να αρνηθεί την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής ή να αξιώσει την επιστροφή της ήδη καταβληθείσας.

### Υποχρεώσεις των μερών

Οι μεσίτες ακινήτων οφείλουν:

α) Να ενημερώνουν, πριν από τη σύναψη της κύριας σύμβασης, τους εντολείς τους και τους υποψήφιους αντισυμβαλλομένους, για τις ιδιότητες του ακινήτου της εντολής, καθώς και για τυχόν πραγματικά ελαττώματά του, που έχουν περιέλθει αποδεδειγμένα σε γνώση τους.

β) Να ενημερώνουν πριν από τη σύναψη της σύμβασης μεσιτείας τους εντολείς τους για κάθε περίπτωση συναλλαγής, στην οποία υπάρχει διπλή εντολή (εντολή και από το άλλο μέρος) ή εμπλέκεται άλλο προσωπικό ή οικονομικό ενδιαφέρον των ιδίων, πέραν εκείνου της συμφωνηθείσας αμοιβής.

γ) Να προστατεύουν το επαγγελματικό απόρρητο και να μην αποκαλύπτουν σε τρίτους προσωπικά και οικονομικά στοιχεία των εντολέων της, πέραν αυτών που είναι αναγκαία για την κατάρτιση της σύμβασης, με την επιφύλαξη των διατάξεων του Ν. 3691/2008.

Κύρια υποχρέωση του εντολέα είναι εκείνη της **καταβολής της μεσιτικής αμοιβής προς τον μεσίτη, η οποία είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμη και μη υποκείμενη σε ανώτατα ή κατώτατα όρια**. Επίσης, ο ίδιος υποχρεούται να ανακοινώσει στον μεσίτη την κατάρτιση της κύριας σύμβασης τουλάχιστον μία ημέρα πριν από την κατάρτισή της, άλλως ευθύνεται σε αποκατάσταση κάθε ζημίας του τελευταίου για τη μη έγκαιρη ανακοίνωση.

Χριστίνα Ζήση

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Αστικού Δικαίου Ε.Κ.Π.Α.

